

ÚZEMNÍ STUDIE
OSTROŽSKÁ NOVÁ VES
pro zastavitelné plochy BI č. 3 a SO č. 7
dle ÚP Ostrožská Nová Ves



TEXTOVÁ ČÁST

Březen 2023

Objednatel: **Obec Ostrožská Nová Ves**
Záhumení 1022
687 22 Ostrožská Nová ves
Statut. zástupce: Ing. Jaroslava Bedřichová, starostka, určený zastupitel
pro územní plánování

Zpracovatel: **Alfinvest Zlín, spol. s r.o.**
J.Staši 165, 763 02 Zlín - Malenovice
Statut. zástupce: Ing. arch. Vladimír Pokluda, jednatel
Zpracovatelský tým: Ing. arch. Vladimír Pokluda a kolektiv

Požizovatel: **Městský úřad Uherské Hradiště,**
odbor stavebního řádu a životního prostředí

A. TEXTOVÁ ČÁST

Obsah

1. Základní údaje	5
2. Vymezení řešeného území	5
3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků	6
4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch (urbanistická koncepce) včetně regulačních prvků	8
5. Podmínky pro dopravní infrastrukturu.....	9
6. Podmínky pro technickou infrastrukturu	11
7. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	12
8. Stanovení pořadí změn v území	14
9. Údaje o pořízení územní studie	14
10. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie	15
11. Fotodokumentace	16
12. Projednání studie	17
13. Geodetické zaměření lokality	17
14. Orientační odhad nákladů na veřejnou infrastrukturu	19

B. GRAFICKÁ ČÁST:

I.B1	Hlavní výkres – urbanistický návrh	1:1 000
I.B2	Dopravní a technická infrastruktura	1:1 000
I.B3	Širší vztahy	1:2 000

1. Základní údaje

Územní studie je zpracována na základě žádosti obce Ostrožská Nová Ves v rozsahu ploch vymezených územním plánem pro bydlení v rodinných domech. Požadavek na zpracování územní studie vyplývá z vydaného Územního plánu Ostrožská Nová Ves (dále jen „ÚP Ostrožská Nová Ves“), který byl vydán formou opatření obecné povahy č. 1/2015 Zastupitelstvem Obce Ostrožská Nová Ves, dne 25. 6.2015 a nabyl účinnosti dne 14. 7.2015. V rámci urbanistické koncepce jsou v ÚP Ostrožská Nová Ves vymezeny zastavitelné plochy s označením BI č. 3 a SO.3 č. 7. Výměra zastavitelné plochy BI č. 3 činí 5,8 ha a zastavitelné plochy SO č. 7 1,1 ha, což dohromady představuje 6,9 ha. S ohledem na rozsah zastavitelných ploch, potřebě vymezení veřejného prostranství, řešení dopravní a technické infrastruktury, struktury zástavby a podrobnější regulace zástavby, je pro využití těchto ploch v ÚP Ostrožská Nová Ves stanovena podmínka zpracování územní studie.

Podkladem pro zpracování územní studie bylo *Zadání územní studie „ÚS 1“ dle Územního plánu Ostrožská Nová Ves* (dále jen „zadání“).

Územní studie slouží jako podklad pro rozhodování v území a je zpracována v souladu s § 30 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a souvisejícími předpisy – prováděcími vyhláškami č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platných zněních.

Územní studie je zpracována oprávněnou osobou v souladu se stavebním zákonem a zákonem č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, v platném znění.

Územní studie byla v průběhu zpracování konzultována s Městským úřadem Uherské Hradiště, odborem SŽP (pořizovatelem), PČR, ŘSD a se zástupci obce Ostrožská Nová Ves.

2. Vymezení řešeného území

Obec se nachází v jihozápadní části okresu Uherské Hradiště, Zlínského kraje v nivě řeky Moravy. Ostrožská Nová Ves leží přibližně 8 km od Uherského Hradiště. Obec se rozprostírá v návaznosti na komunikaci I/55, včetně řešené lokality. Zastavitelné plochy se nachází v rámci kompaktní zástavby obce, v její západní části a jsou součástí zastavěného území, navazují na stávající zástavbu, na stabilizované plochy individuálního bydlení a na plochy smíšené obytné. Zastavitelné plochy č. 3 a č. 7 se nachází v dosahu veřejné infrastruktury. Plocha BI č. 3 je určena pro výstavbu individuálního bydlení, plocha SO č. 7 je určena pro bydlení a občanské vybavení. Rozsah plochy, u které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, je součástí Výkresu základního členění, a plocha je označena jako ÚS_1.



Výřez Hlavního výkresu a Výkresu základního členění ÚP Ostrožská Nová Ves

3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Územní studie řeší zastavitelnou plochu **bydlení individuálního**, označenou **BI č. 3** určenou pro výstavbu rodinných domů a zastavitelnou plochu **smíšenou obytnou**, označenou **SO č. 7**, určenou pro bydlení a občanské vybavení. Navržené řešení představuje především obytnou funkci v rodinných domech s možným umístěním dalších staveb na pozemcích rodinných domů, které tvoří doplňkovou složku. Jednotlivé navržené stavební pozemky jsou označeny pořadovými čísly – viz výkres č. I.B1 Hlavní výkres – urbanistický návrh. Součástí nově navržených stavebních pozemků jsou i plochy stávajících zahrad s označením „0“, které nejsou podrobněji členěny na jednotlivé stavební pozemky, ale umožní oboustrannou uliční zástavbu.

Označení st. pozemku	Celková výměra navrženého stavebního pozemku (m ²)
0	21280
1	941
2	924
3	1058
4	960
5	922
6	980
7	808
8	879
9	968
10	1067
11	1032
12	1192
13	1240
14	984
15	984
16	1019
17	954

18	939
19	945
20	866
21	903
22	994
23	970
24	954
25	1006
26	1059
27	772
28	1039
29	999
30	986
31	928
32	849
33	929
34	1052
35	1022
36	1037
37	1136
38	1209
PRŮMĚRNÁ VÝMĚRA STAVEBNÍHO POZEMKU (mimo plochu „0“) ČINÍ 987 M²	

Uvnitř jednotlivých stavebních pozemků jsou vymezeny plochy pro vlastní lokalizaci rodinného domu, ve kterých musí být stavba umístěna. Uliční čára je tvořena právě umístěním ploch pro lokalizaci dílčích RD.

Lokalita je dle navrhovaného způsobu využití členěna na:

- **stavební pozemky (0, 1 – 38)**
- **plochy pro umístění obytné zástavby**
- **veřejná prostranství** (např. parčík, oddychová plocha apod.)
- **veřejná prostranství - komunikace.**

V rámci řešeného území jsou navržena **veřejná prostranství**:

Označení veřejného prostranství	Celková min. požadovaná výměra veřejného prostranství (m ²)	Výměra navrženého veřejného prostranství bez komunikací (m ²)	Převažující způsob využití	Poznámka
VP v severozápadní části lokality (u ČOV)	3450 m ²	2544	Zpevněné a travnaté plochy, plochy nízké i vysoké zeleně, parková úprava, občanské vybavení typu	Respektovat omezení plynoucí z trasování vedení elektrické sítě VN 10 kV vč. OP a OP ČOV

			sportovišť a dětských hřišť	a zachovat rozhledové trojúhelníky
VP v jihovýchodní části lokality (u komunikace I/55		1144	Travnaté plochy, plochy nízké i vysoké zeleně k odclonění zástavby od komunikace I/55	Respektovat zachování rozhledových trojúhelníků navrhované obslužné komunikace
CELKOVÁ VÝMĚRA NAVRHOVANÉHO VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ ČINÍ 3688 M²				

Veřejné prostranství je navrženo v jihovýchodní části řešeného území a je tvořeno plochami veřejné zeleně, jelikož se jedná o území v návaznosti na komunikaci I/55 a vytváří tak v území podmínky k částečnému odclonění obytné zástavby od rušné komunikace jak z hlediska hlukového, tak z hlediska pohledového.

Veřejné prostranství je též vymezeno v severozápadní části řešené lokality. Zde slouží k zajištění odpočinkové zóny a zároveň k odclonění obytné zástavby od přílehlé ČOV a cyklotrasy „4, EV4, Moravská stezka, Uherskohradištská“.

Součástí veřejných prostranství jsou také části ploch podél navrhovaných pozemních komunikací, které však nejsou ve výsledném řešení bilancovány.

Řešení je navrženo takovým způsobem, aby byla zástavba umísťována co nejefektivnějším a neekonomičtějším způsobem, tzn., že zástavba rodinnými domy je situována k navrhované obslužné komunikaci, která bude oboustranně obestavěna. Stavební pozemky vytváří uliční linii a jsou tak vytvářeny podmínky ke vzniku dvou ulic s ohledem na členění navrhované komunikace. Uliční čára není nastavena pevně, nicméně navazující zástavba se musí vždy přizpůsobit linii sousedních domů, tzn. že uliční čára je založena umístěním prvního rodinného domu. RD je nutno umístit ve vzdálenosti min. 4 m a max. do 25 m od komunikace. Při umísťování RD je dále nutno dodržet minimální vzdálenost 7 m mezi RD a od hranice mezi jednotlivými pozemky min. 2 m; výjimku tvoří řadová zástavba.

4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání ploch (urbanistická koncepce) včetně regulačních prvků

Pro řešené území platí základní funkční regulace dle vydaného ÚP Ostrožská Nová Ves.

PLOCHY BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍHO (BI)	
<i>hlavní využití:</i>	- bydlení individuální
<i>přípustné využití:</i>	- stavby a zařízení přímo související s individuálním bydlením a jeho provozem (technické a hospodářské zařízení), včetně staveb pro drobné podnikání nerušícího a neobtěžujícího charakteru - související občanské vybavení - stavby a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše (tyto stavby a zařízení musí být v územní menšině vzhledem k plochám bydlení) - dopravní a technická infrastruktura - veřejná prostranství, zeleň, dětská hřiště

<i>nepřípustné využití:</i>	- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
<i>prostorové uspořádání ploch:</i>	- výška zástavby nebude narušovat hladinu okolní stávající zástavby
<i>Jiné regulativy:</i>	- využití území v plochách BI 3, 9 je podmíněno zpracováním ÚS - v plochách, ve kterých budou překročeny hlukové limity, je nutné v následně vedených řízeních prokázat nepřekročení limitů dle příslušných hygienických předpisů v chráněných vnitřních a venkovních prostorách staveb

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (SO)	
<i>hlavní využití:</i>	není stanoveno
<i>přípustné využití:</i>	<ul style="list-style-type: none"> - bydlení a občanská vybavenost - stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu obytného prostředí souvisejícího území, například nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území - dopravní a technická infrastruktura - veřejná prostranství, zeleň, dětská hřiště
<i>podmíněně přípustné využití:</i>	- bydlení za podmínky takového provedení stavby, které ochrání pobytové místnosti před nepříznivými účinky hluku a vibrací z dopravy dle příslušných hygienických předpisů (platí pro návrhovou plochu a rovněž pro dostavby proluk, rekonstrukce a přístavby ve stávajících plochách)
<i>nepřípustné využití:</i>	- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
<i>prostorové uspořádání ploch:</i>	- výška zástavby nebude narušovat hladinu okolní stávající zástavby
<i>Jiné regulativy:</i>	- zahájení výstavby v ploše SO 7 je podmíněno zpracováním ÚS

Podrobnější regulace zástavby je dále uvedena v kap. 7.

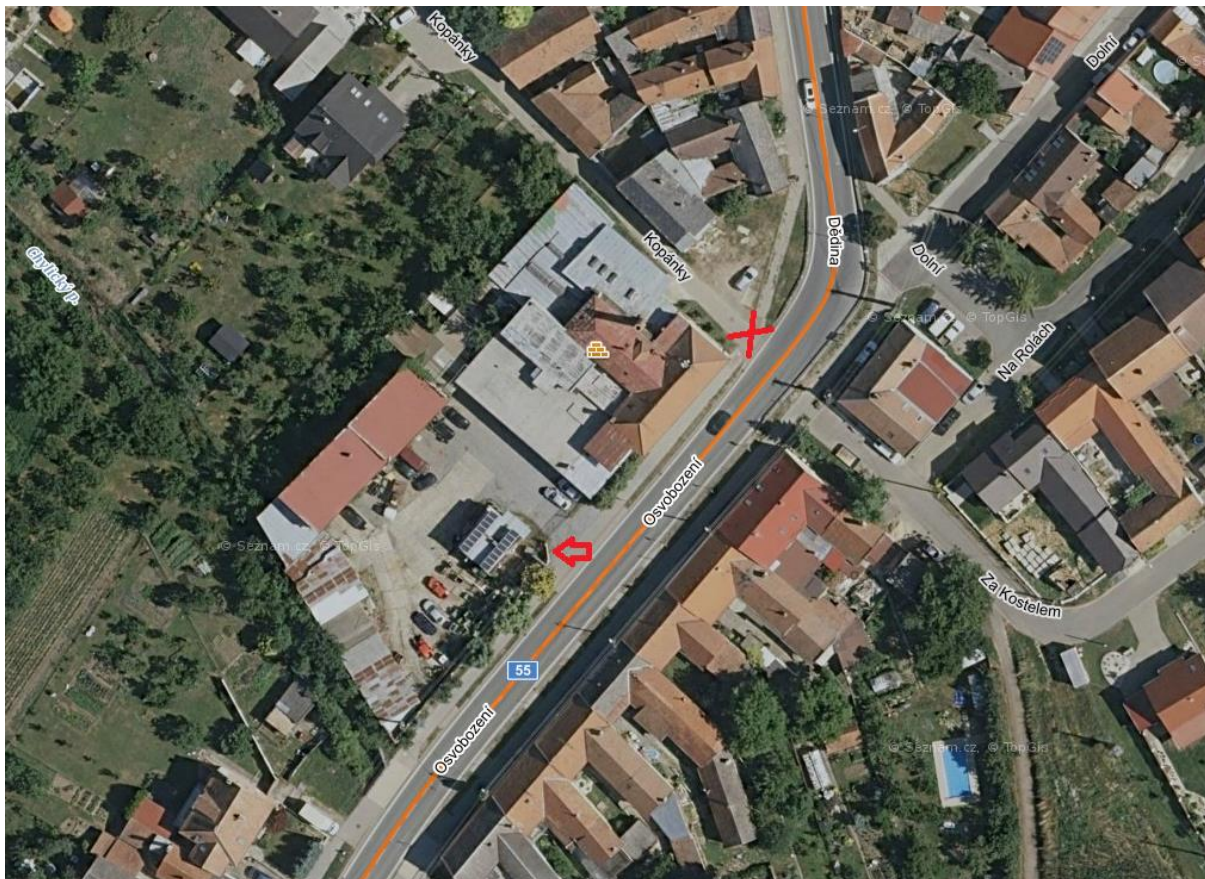
5. Podmínky pro dopravní infrastrukturu

Dopravní obsluha bude zajištěna nově vybudovanými místními komunikacemi - viz výkres č. I.B2 Dopravní a technická infrastruktura. Jsou navrženy obousměrné přístupové místní komunikace v rámci veřejného prostranství o šířce 8 m. Komunikace jsou řešeny formou zaokrouhování a tvoří jednotlivé uliční fronty. Navržené řešení umožňuje šířku obousměrné pozemní komunikace 2x2,75 m, což bude upřesněno v navazujících stupních projektové dokumentace včetně stanovení nivelety komunikace.

Stavební obvod je v severozápadní části napojen na místní komunikaci na ulici Chylická a v jihovýchodní části na silnici I. třídy č. 55, na ulici Osvobození. Nově navrhovaná komunikace bude sloužit k dopravnímu napojení celé lokality, tzn. všech stavebních pozemků (0 - 38). Dopravní napojení zajišťuje optimální a účelnou dopravní prostupnost řešeného území.

Parkování a garážování vozidel bude zajištěno na pozemcích rodinných domů.

Navržené řešení současně představuje **zrušení přímého dopravního napojení ze silnice I. třídy do ulice Kopánky** – viz následující obrázek. Zachováno zůstane pouze peší propojení.



Navržený a zrušený sjezd ze silnice I/55

Nově bude napojení ulice Kopánky řešeno ze společného sjezdu pro novou obytnou lokalitu. Navržené řešení bylo konzultováno se zástupci ŘSD Brno. Pro dopravní napojení nové obytné lokality (II. etapa) je nutno vybudovat most přes Chylický potok a řešit úpravu odbočení ze silnice I. třídy (např. odbočovací pruh).

Pro lokalitu je nastavena **etapizace**, kdy se v I. etapě předpokládá realizace staveb na stavebních pozemcích s označením „0“ formou řadové zástavby a na stavebních pozemcích 1 - 13 ve formě samostatně stojících rodinných domů. Ve vazbě na nastavenou etapizaci je pro I. etapu řešen přístup s využitím stávajících pozemních komunikací a napojením na západním okraji lokality z ulice Chylická. Pro zajištění dopravní obsluhy lokality je v blízkosti stavebního pozemku č. 13 navržena plocha pro obratiště.

Dopravní napojení lokality na ulici Chylická je schematické – vyžádá si úpravy na místní komunikaci Chylická v místech dvou bodových závad v odbočení/křížení (RD Chylická 203, RD Chylická 32). Odstranění těchto dopravních závad a podrobné parametry napojení řešené lokality na ul. Chylická budou řešeny samostatně (Rekonstrukce ul. Chylická, Nell Projekt s.r.o.).

6. Podmínky pro technickou infrastrukturu

Na technickou infrastrukturu budou napojeny rodinné domy ze všech navržených stavebních pozemků. Nově navržené inženýrské sítě budou uloženy v prostoru navrhovaných místních komunikací, případně ve veřejných prostranstvích.

Zásobování pitnou vodou bude řešeno napojením na stávající veřejnou vodovodní síť. Vodovod bude současně sloužit i pro požární účely.

Potřeba pitné vody pro obyvatele navrhovaných obytných souborů:

Max. 55 RD, pro potřebu je obložnost RD 3,5 osob – celkem 196 **obyvatel**

Specifická potřeba pitné vody – 100l/obyvatel/den

$$Q_{d \text{ byt. fondu}} = \text{počet obyvatel} \times 100\text{l/obyvatel/den}$$

Specifická potřeba vody pro řešenou lokalitu činí cca **20 m³/den**.

Odkanalizování lokality bude řešeno napojením na jednotnou kanalizaci. Oddílná kanalizace není v rámci lokality vybudována.

Základním principem dopravy odpadních vod gravitační kanalizací je beztlakový průtok odpadních vod o volné hladině a minimální sklon stokové sítě je dán především unášecí silou, aby nedocházelo k zanášení sedimenty, ale zároveň by neměl být příliš vysoký, aby nedocházelo k dynamickému poškození stoky. Vlastní návrh kanalizace se bude odvíjet od přesného rozsahu odkanalizované zástavby a předpokládané kapacity odpadních vod. Minimální výška krytí kanalizace je v závislosti na klimatických podmínkách (nezámrzná hloubka) cca 1 m, v místě komunikací 1,5 m. Výška dna šachet je 170,68 m.n.m. a 170,71 m.n.m. v místě předpokládaného napojení na severozápadním okraji lokality. Vlastní průběh kanalizačního řadu bude upřesněn v navazujících stupních projektové dokumentace.

Dešťové vody jsou vsakovány na jednotlivých pozemcích a budou řešeny při umístování jednotlivých staveb včetně odvedení dešťových vod z pozemní komunikace.

Zásobování plynem bude řešeno napojením na stávající STL plynovod s místem napojení východně od řešené lokality.

Napojení na **elektrickou síť** bude pomocí zemního kabelu NN s napojením na západním okraji lokality. V případě potřeby samostatné trafostanice, bude umístěna na západním okraji řešené lokality ve veřejném prostranství.

Velikost elektrického výkonu pro předpokládaný počet rodinných domů se bilancuje v následujícím rozsahu:

Odhadovaný počet RD – max. 55 RD

Základní stupeň elektrizace: B2 + 20%C1

Výkony: pro B2 – cca 11kW

pro C1 – cca 20 kW (*předpoklad vytápění cca 9kW*)

Instalovaný výkon: cca 704 kW

Soudobý výkon (předpoklad 40 – 50%): cca 282 - 352 kW

Základní stupně elektrizace jsou definovány následovně:

A – základní elektrické spotřebiče

B1 – A + elektrické vaření

B2 – B1 + elektrický ohřev TÚV

C1 – B2 + elektrické vytápění – nižší stupeň

C2 – B2 + elektrické vytápění – vyšší stupeň

Stupeň elektrizace je navržen s ohledem na polohu území, předpokládanou velikost stavebních pozemků, která generuje velikost umísťovaných staveb, a předpokládané využití pro čisté bydlení.

Řešené území je dotčeno ochranným pásmem vysokého napětí. Tento limit je v území respektován a v místě jeho dotčení je navrhováno veřejné prostranství, jehož umístění v OP VN není v kolizi.

V rámci navržených komunikací se předpokládá vybudování **veřejného osvětlení**.

7. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Podrobnější regulace zástavby (charakter staveb, tvar střech, barevnost fasád, charakter oplocení a doplňkových staveb ke stavbě RD) jsou vymezovány s ohledem na **zachování jednotného charakteru** celkové lokality s přihlédnutím na charakter okolní zástavby při zachování **příznivého krajinného rázu**.

Charakter a druh obytných staveb pro stavební pozemky 0:

Řadová zástavba rodinných domů těsná nebo tvořená skupinami domů o **2 nadzemních podlažích**, případně **2 NP a podkroví**, vždy pro ucelenou skupinu zástavby jednotně.

Charakter a druh obytných staveb pro stavební pozemky 1 - 38:

Samostatně stojící (izolované) rodinné domy do 150 m² zastavěné plochy o **1 nadzemním podlaží a podkroví**, případně rodinné domy tvořící souvislou řadu rodinných domů (**sevřenou řadovou zástavbu**).

Charakter zástavby je navrhován s ohledem na současné požadavky bydlení a zároveň s ohledem na zachování charakteru okolní zástavby, tak aby nedocházelo k narušování architektonického výrazu sídla. Základní jednotkou je rodinný dům o jednom nadzemním podlaží a podkroví se sedlovou střechou, příp. přízemními doplňkovými stavbami, což je v souladu s okolní zástavbou, která je tvořena především původní sevřenou řadovou zástavbou s domy s 1 NP a podkrovím a sedlovou střechou, umístěny okapovou orientací k veřejnému prostranství. Veřejné prostranství je vymezeno předzahrádkami bez oplocení, to je případně umísťováno od hrany obvodové stěny rodinného domu. Případně je sousední zástavba tvořena novodobou volnou řadovou zástavbou s rodinnými domy o jednom nadzemním podlaží a podkroví s okapovou případně štítovou orientací k veřejnému prostranství. Veřejné prostranství je tvořeno předzahrádkami, které může být oploceno. Dle výše uvedeného je nastavována i regulace potenciálně umísťovaných staveb. V rámci regulace není striktně nastavován půdorysný tvar rodinných domů, jelikož tato regulace není žádoucí a přiměřená s ohledem na zachování potenciálu pro tvůrčí činnost projektanta.

Vyloučeno je umísťování staveb typu mobilheim, srub apod.. Jedná se o nepůvodní stavby, které svým provedením narušují podobu sídla.

Tvar střech rodinných domů pro stavební pozemky 0:

Šikmé sedlové se sklonem střešních rovin v rozmezí 30 – 40°.

V případě dvoupodlažní zástavby je přípustná rovná nebo pultová střecha.

Tvar střech rodinných domů pro stavební pozemky 1 – 38:

Šikmé sedlové střechy se sklonem střešních rovin v rozmezí 30 – 45°, v případě řadové zástavby šikmé sedlové nebo pultové střechy se sklonem střešních rovin v rozmezí 30 – 40°.

U stavebních pozemků jsou navrženy šikmé sedlové střechy, v případě samostatně stojících RD (volné řadové zástavby), v rozmezí 30 – 45 ° v případě souvislé řady RD (sevřená řadová zástavba) v rozmezí 30 – 40 °, což vychází z charakteru střech stávajících RD tvořící typickou střešní krajinu řešené lokality. Je navrženo rozmezí sklonu střech pro možnou variabilitu řešení při projekčních pracích jednotlivých RD. Pro ucelené celky je přípustná i zástavba s rovnými nebo pultovými střechami.

Barevnost fasád:

- vnější omítky bílé nebo v pastelových odstínech. Nejsou přípustné výrazné, křiklavé barvy. Možnost využití dalších přírodních materiálů např. kámen, dřevo, keramický nebo cihelný obklad.

Regulace barevnost fasád vymezuje bílé či pastelové odstíny. Vylučují se výrazné barevné omítky, při kterých dochází k dominantnímu vizuálnímu uplatnění staveb a k setření vzájemných optických vazeb. Regulace vychází z původní zástavby, ale zároveň připouští moderní podobu staveb. Také je zachována možnost využití přírodních materiálů na fasádě domů.

Oplocení:

- oplocení v uliční frontě a v pohledově exponovaných polohách – otočené do veřejného prostoru – plotová pole s využitím dřeva, kamene, cihelného zdiva, kovaných plotových polí, živé ploty; vyloučeno drátěné oplocení. Výška do 1,6 m. V území mimo kontakt s veřejným prostorem lze využít drátěné oplocení, výška do 2 m.

Regulace sleduje jednotný charakter uliční fronty tvořené řadovou zástavbou RD vč. oplocení umístěného do veřejného prostoru, které zde plní funkci těž estetickou.

Další stavby na pozemcích se stavbou rodinného domu:

doplňkové stavby – přízemní, s obdobným architektonickým výrazem jako stavba rodinného domu, zastavěná plocha je menší než zastavěná plocha rodinného domu.

Míra zastavěnosti pozemku stavbami může dosáhnout maximálně 40 % z celkové výměry pozemku, u řadové zástavby 30 %, a poměr části pozemku schopného vsakovat povrchovou vodu musí být nejméně 60 %, u řadové zástavby 70 %, z celkové plochy pozemku.

Stavby občanského vybavení na pozemcích vymezených pro veřejná prostranství a veřejnou zeleň:

jedná se o drobné stavby pro sport a volnočasové aktivity např. víceúčelová a dětská hřiště, prolézačky, přízemní zastřešené venkovní posezení a související mobiliář.

Navržené řešení vymezuje zástavbu takovým způsobem, aby při respektování nastavené regulace zástavby, při respektování pro umístění jednotlivých staveb, sklonu a tvarů střech, dodržení barevnosti a charakteru oplocení do veřejného prostranství, nedojde k narušení struktury a charakteru stávající okolní zástavby a celkovému narušení krajinného rázu.

8. Stanovení pořadí změn v území

Pro lokalitu je nastavena **etapizace** v následujícím rozsahu:

I. etapa - realizace staveb na stavebních pozemcích s označením „0“ formou řadové zástavby a na stavebních pozemcích „1 – 13“ ve formě samostatně stojících rodinných domů.

II. etapa – realizace staveb na stavebních pozemcích s označením „14 – 38“ ve formě samostatně stojících rodinných domů

Rozsah navržené etapizace je zřejmý z výkresu I.B1 Hlavní výkres – urbanistický návrh.

Podmínkou pro zahájení výstavby rodinných domů je vybavení alespoň části území, v němž má stavba stát:

- **základní dopravní infrastrukturou** tj. dokončená alespoň stavba spodního silničního tělesa
- **základní technickou infrastrukturou** tj. vybudovaná kanalizace napojená na veřejnou kanalizační síť, zásobovací řad veřejného vodovodu, kabelové el.vedení NN. V případě řešení části území v kapacitách umožňujících napojení zbývajících částí lokality.

Uvedená podmínka nemusí být splněna v případě, že lze zajistit kapacitní napojení na veřejnou infrastrukturu jiným způsobem, který neznemožní realizaci a hospodárnost další výstavby v území.

Uvedené požadavky na vybudování dopravní a technické infrastruktury vyplývají z platné legislativy, která požaduje jejich zajištění pro stavbu rodinného domu.

9. Údaje o pořízení územní studie

Územní studie je zpracována v souladu s prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území vymezenými v **Politice územního rozvoje ve znění závazném od 1. 9.2021 (dále jen „PÚR ČR“)**, tak v **Zásadách územního rozvoje Zlínského kraje, ve znění aktualizace č. 2 (dále jen „ZÚR ZK“)**.

Řešení respektuje ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území a krajinný ráz, dané polohou řešené lokality krajiny s vysokým podílem povrchových vod. Řešené území není dotčeno koridory silniční dopravy vyplývající z PÚR ČR a ZÚR ZK.

Řešením jsou naplňovány požadavky na rozvoj území, vyplývající z polohy v ose mezinárodního a republikového významu **OS11** Lipník nad Bečvou – Přerov – Uherské Hradiště – Břeclav – hranice ČR/Rakousko vymezené v ZÚR ZK. Jsou vytvářeny podmínky pro rozvoj socioekonomických aktivit v daném území, pomocí podrobnější regulace ploch pro bydlení.

Soulad s Územním plánem Ostrožská Nová Ves

Navrhované řešení vychází z požadavků stanovených v rámci územního plánu a podrobněji reguluje zástavbu vč. jejího umístění a realizace v rámci ploch bydlení individuální, označené BI č. 3 a smíšené obytné, označené SO č. 7. Stávající regulaci pomocí funkčních ploch dále podrobněji rozvíjí, a to v rozsahu konkrétní specifikace dílčích staveb, které lze na stavebních pozemcích umístit.

Jsou splněny základní podmínky pro zpracování územní studie určené územním plánem:

- Je vymezeno veřejné prostranství v souladu s § 30 stavebního zákona,
- Jsou nevrženy podmínky pro zajištění na napojení na veřejnou infrastrukturu

- Je navrženo členění na jednotlivé stavební pozemky pro rodinné domy, určující velikost pozemků a způsob zástavby,
- Je nastavena podrobnější regulace zástavby, a to regulační linie zástavby, výšková hladina, tvar a sklon střech, barevnost.

Splnění podmínek zadání

ÚS1 je zpracována v rozsahu celého vymezeného území. A pro zastavitelné plochy s obytnou funkcí BI č. 3 a SO č. 7 je navrženo odpovídající veřejné prostranství (bez pozemních komunikací).

Územní studie stanovuje vymezení ploch veřejných prostranství a základní urbanistickou koncepci uspořádání zástavby v plochách bydlení (uliční čáry, plochy pro umístění hlavních staveb, apod.), což vychází z platného územního plánu. Pro řešenou lokalitu je navržena etapizace výstavby – viz kap. 8.

Je navržena dopravní obsluha lokality pomocí zaokruhovaných pozemních komunikací napojených na stávající komunikační systém obce. Je zajištěno napojení přilehlých nemovitostí a polních cest.

Místní komunikace jsou navrženy v šířkových kategoriích pro jednopruhové a dvoupruhové komunikace dle normových hodnot (včetně alespoň jednostranných chodníků) a jsou respektovány šířky přilehlých veřejných prostranství dle §22 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Je navržena koncepce zásobování vodou v návaznosti na stávající veřejnou vodovodní síť dle ÚP Ostrožská Nová Ves odkanalizování lokality napojením na jednotnou kanalizaci, likvidaci dešťových vod přednostně v místě vzniku, zásobování plynem v návaznosti na stávající vedení STL a zásobování elektrickou energií.

Použitými mapovými podklady jsou ÚP Ostrožská Nová Ves, účelová katastrální mapa ÚKM ZK a ÚAP a jednotná digitální technická mapa. Pro řešené území je zpracováno podrobnější zaměření - viz kap. 13. Textová i grafická část byla zpracována v požadovaném rozsahu a řešení bylo konzultováno s pořizovatelem a objednatelem.

Výsledné řešení včetně způsobu dopravní obsluhy území a etapizace bylo dohodnuto se zástupcem obce na jednání konaném dne 23.2.2023 ve Zlíně.

10. Údaje o počtu listů a počtu výkresů územní studie

Územní studie obsahuje celkem:

- **Textovou část** - 19 listů

- **Dokladovou část** – vyjádření ŘSD (Juzová), vyjádření PČR (Pipiš)

- **Výkresovou část**

I.B1	Hlavní výkres – urbanistický návrh	1:1 000
I.B2	Dopravní a technická infrastruktura	1:1 000
I.B3	Širší vztahy	1:2 000

Uvedený údaj stanovuje rozsah návrhové části územní studie, která je podkladem pro rozhodování v území. Rozsah textové části je dán počtem listů a rozsah grafické části výčtem jednotlivých výkresů. Konkrétní specifikace zaručuje obsahovou úplnost používané dokumentace při následné aplikaci.

11. Fotodokumentace



Pohled na lokalitu od severu



Pohled na lokalitu od severozápadu



Pohled na lokalitu od severozápadu

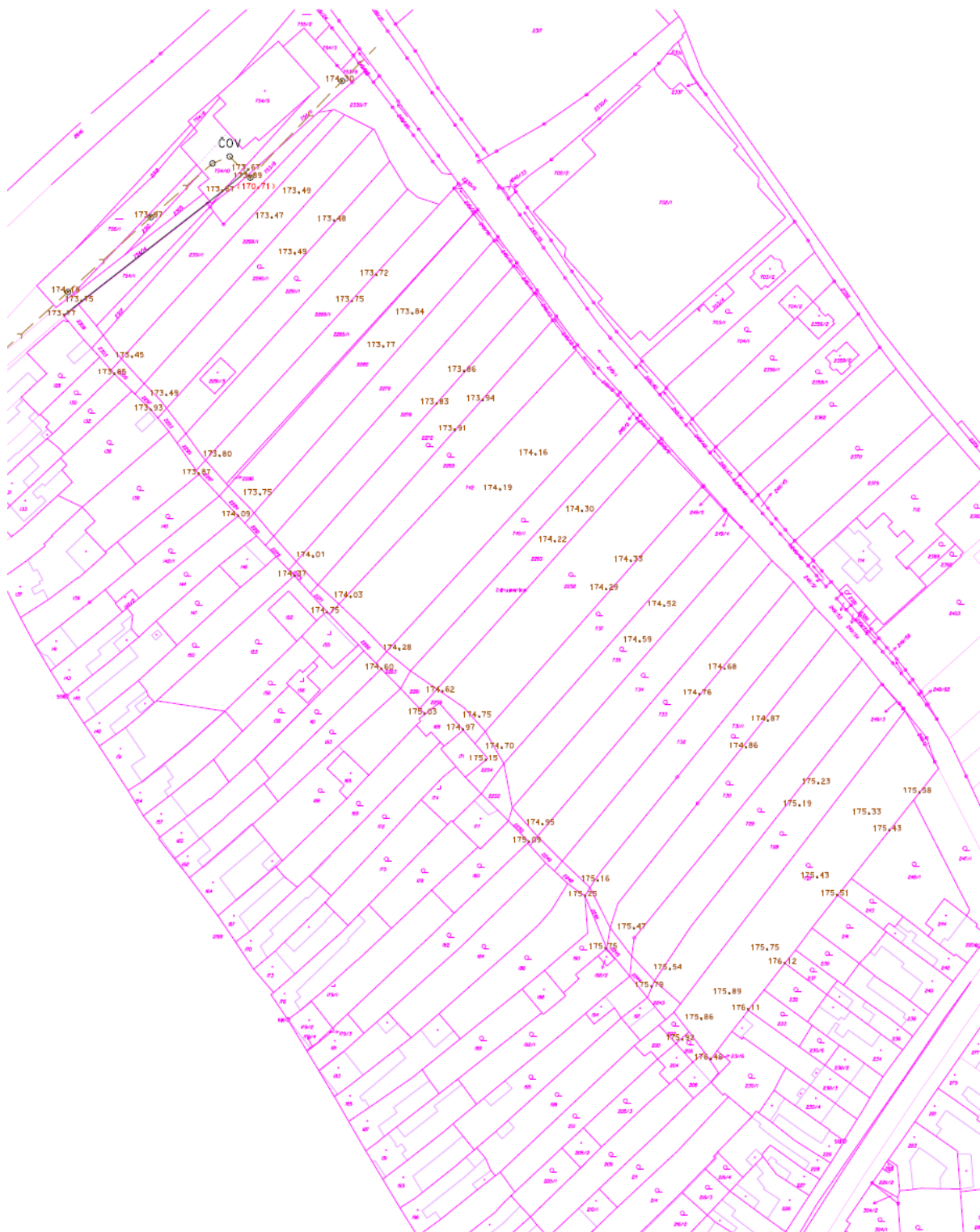
12. Projednání studie

Výsledky průběžných konzultací a jednání jsou zahrnuty do výsledného řešení.

13. Geodetické zaměření lokality

Pro řešenou lokalitu bylo provedeno podrobnější geodetické zaměření. Výsledky podrobnějšího zaměření jsou zohledněny ve výsledném řešení – viz výkresová část.

Součástí předávané dokumentace jsou digitální dat zaměření ve formátu *.dgn a *.dgn.



14. Orientační odhad nákladů na veřejnou infrastrukturu

Orientační výpočet nákladů na veřejnou infrastrukturu je proveden v rozsahu jednotlivých druhů dopravní a technické infrastruktury. Výpočet je zpracován v souladu s publikací „**Průměrné ceny dopravní a technické infrastruktury obcí**“ – Aktualizace 2021 (MMR ČR, ÚÚR Brno). Hodnotové údaje jsou v cenové úrovni roku 2021 (bez DPH):

- *místní komunikace včetně odvodnění a chodníků v délce cca 1000 m: cca 22.250 tis. Kč*
- *mostní objekt cca: 750 tis. Kč*
- *jednotná kanalizace v délce cca 850 m: cca 2.975 tis. Kč*
- *vodovod v délce cca 850 m: cca 2.550 tis. Kč*
- *STL plynovod v délce cca 850 m: cca 2.550 tis. Kč*
- *elektr. vedení NN kabelové v délce cca 930 m: cca 1.860 tis. Kč*
- *veřejné osvětlení v délce cca 850 m: cca 2.295 tis. Kč.*

Aktuální ceny se budou odvíjet od výsledku vlastního projektového řešení, tržních cen v době realizace a výsledků výběrového řízení na dodavatele.